

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2018

aruandeaasta lõpp: 30.06.2019

ärinimi: EPF Neli OÜ

registrikood: 11240865

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Muud nõuded	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Kasutusrent	15
Lisa 8 Laenukohustised	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Müügitulu	18
Lisa 11 Muud äritulud	18
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 13 Üldhalduskulud	19
Lisa 14 Tööjõukulud	19
Lisa 15 Muud ärikulud	19
Lisa 16 Intressikulud	19
Lisa 17 Intressitulud	20
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 19 Seotud osapooled	20
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

Tegevusaruanne

EPF Neli OÜ kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni (edaspidi Fond), mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond. Fondi investeringuid juhib Ida-Euroopa juhtiva varavalitsemisettevõtte East Capital tütarettevõtte East Capital Real Estate AS. Fondi omakapital on 55,1 miljonit eurot. Fondi tähtaeg on 30.06.2022.a. EPF Neli OÜ-l on 9 tütarettevõtjat. Antud konsolideeritud aruanne on koostatud EPF Neli OÜ ja tema tütarettevõtjate kohta.

EPF Neli OÜ konsolideeritud 2018/2019 majandusaasta müügitulu oli 6 539 290 eurot (2017/2018: 6 604 220 eurot). Müügitulu vähenemine on tingitud mitme pikaajalise üürilepingu lõppemisest ning antud pinnale uute üürilepingute asendamisega. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 1 666 815 eurot (2017/2018: 5 502 543 eurot). Puhaskasum vähenes 2018/2019 majandusaastal olulises osas seoses suurema kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kahanemisega.

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2018/2019 majandusaasta lõpu seisuga on Kontsernil 9 (2017/2018: 9) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus seisuga 30.06.19 on 78 710 000 eurot (30.06.18: 80 478 000 eurot). Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt (% kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtusest):

- kaubanduspinnad 39%
- büroopinnad 21%
- lao- ja tootmispinnad 18%
- hotellid 22%

Oma igapäevases tegevuses puutub Kontsern kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa äritegevusest. Kontserni ettevõtete võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtete juhtkondade poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemustest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk.

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Kontsernisisesed pikaajalised laenud kannavad fikseeritud intressimäära. Pangalaenud on muutuva intressimääraga. Vähendamaks intressiriski on sõlmitud intressimäära swap-i lepingud, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Antud lepingud on sõlmitud sama pika perioodile kui on pangalaenu lepingute tähtajad.

Konsolideerimisgrupis töötas majandusaastal 1 töötaja, kellele arvesatati samal perioodil töötasu koos kaasnevate maksudega 31 559 eurot (2017/2018: 31 693 eurot). EPF Neli OÜ-l majandusaastal töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Juhatus koosnes ühest liikmest. Juhatusel tööd ei tasustatud.

Martin Otsa
Juhatusel liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	30.06.2019	30.06.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 357 826	5 461 983	
Nõuded ja ettemaksed	648 844	615 074	
Varud	12 261	12 406	
Kokku käibevarad	5 018 931	6 089 463	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	333 200	333 200	2
Kinnisvarainvesteeringud	78 710 000	80 478 000	6
Materiaalsed põhivarad	0	263	
Kokku põhivarad	79 043 200	80 811 463	
Kokku varad	84 062 131	86 900 926	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 033 304	2 033 304	8
Võlad ja ettemaksed	344 335	617 801	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 377 639	2 651 105	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	37 389 594	42 217 289	8
Võlad ja ettemaksed	1 161 692	566 141	9
Kokku pikaajalised kohustised	38 551 286	42 783 430	
Kokku kohustised	40 928 925	45 434 535	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 572	2 572	
Ülekurss	5 927 613	5 927 613	
Kohustuslik reservkapital	767	767	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 535 439	30 032 896	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 666 815	5 502 543	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	43 133 206	41 466 391	
Kokku omakapital	43 133 206	41 466 391	
Kokku kohustised ja omakapital	84 062 131	86 900 926	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Müügitulu	6 539 290	6 604 220	10
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-835 816	-568 602	12
Brutokasum (-kahjum)	5 703 474	6 035 618	
Turustuskulud	-68 028	-62 612	
Üldhalduskulud	-604 461	-558 614	13
Muud äritulud	295 470	1 401 524	11
Muud ärikulud	-2 041 653	-345 949	15
Ärikasum (kahjum)	3 284 802	6 469 967	
Intressitulud	17 071	40 543	
Intressikulud	-1 053 281	-960 504	16
Muud finantstulud ja -kulud	-581 777	-46 833	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 666 815	5 503 173	
Tulumaks	0	-630	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 666 815	5 502 543	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 666 815	5 502 543	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 284 802	6 469 967
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	264	633
Muud korrigeerimised	1 768 000	-1 058 000
Kokku korrigeerimised	1 768 264	-1 057 367
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 384	176 972
Varude muutus	144	450
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-193 159	190 630
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-630
Kokku rahavood äritegevusest	4 844 667	5 780 022
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	429	530
Kokku rahavood investeerimistegevusest	429	530
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	40 557 333
Saadud laenude tagasimaksed	-4 857 111	-45 382 303
Makstud intressid	-1 092 142	-952 519
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 949 253	-5 777 489
Kokku rahavood	-1 104 157	3 063
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 461 983	5 458 991
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 104 157	3 063
Valuutakursside muutuste mõju	0	-71
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 357 826	5 461 983

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2017	2 572	5 927 613	767	30 032 896	35 963 848
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 502 543	5 502 543
30.06.2018	2 572	5 927 613	767	35 535 439	41 466 391
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 666 815	1 666 815
30.06.2019	2 572	5 927 613	767	37 202 254	43 133 206

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EPF Neli OÜ ja tema tütarettevõtjate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS), mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. EFS põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

EPF Neli OÜ on koostanud konsolideeritud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2018-30.06.2019.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EPF Neli OÜ ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisised tehingud, nõuded ja kohustised ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglasi väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringud ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Konsolideerimisgrupi arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglase väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on päev, mil Kontsern võtab endale finantsvara ostu või müügi kohustuse. Tavapärastel turutingimustel toimuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise perioodi jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmasel arvelevõtmisel klassifitseeritakse vara ühte neljast finantsvara rühma (vt allpool). Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- finantsvarad õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenud ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kontsernil on 2018/2019 ja 2017/2018 aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulude kajastatakse kasumiaruandes intressitulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 20) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglane väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütarettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimisväärtust. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasest väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus peegeldab juhtkonna hinnangul summat, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustise täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui Ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud

netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Kuna seadus jõustus aastal 2018, siis perioodil 2019-2020 rakenduvad n.ö üleminekusätted. Selle kohaselt rakendatakse 2019 aastal dividende makstes madalamat maksumäära 1/3-le 2018 aastal makstud dividendile ning 2020 aastal dividende makstes 2/3-le 2018 ja 2019 aastal makstud keskmisele dividendile. EPF Neli OÜ konsolideerimisgrupi ettevõtted ei ole majandusaastal 2018/2019 dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud EPF Neli OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaetevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
 - (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
 - (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
 - (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaetevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 - (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruande kuupäeva, 30. juuni 2019 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	439 620	439 620	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	692 961	692 961	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-253 341	-253 341	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 562	1 562	0	0	3
Muud nõuded	500 895	167 695	333 200	0	
Laenunõuded	333 200	0	333 200	0	5
Intressinõuded	142 142	142 142	0	0	5
Viitlaekumised	25 553	25 553	0	0	
Ettemaksed	39 967	39 967	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	39 967	39 967	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	982 044	648 844	333 200	0	

	30.06.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	451 173	451 173	0	0	
Muud nõuded	492 560	159 360	333 200	0	
Laenunõuded	333 200	0	333 200	0	5
Intressinõuded	125 497	125 497	0	0	5
Viitlaekumised	33 863	33 863	0	0	
Ettemaksed	4 541	4 541	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 541	4 541	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	948 274	615 074	333 200	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2019		30.06.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 562	126 759	131 461
Üksikisiku tulumaks	0	919	919
Erisoodustuse tulumaks	0	43	43
Sotsiaalmaks	0	731	731
Kohustuslik kogumispension	0	40	40
Töötuskindlustusmaksed	0	48	48
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 562	128 540	133 242

Maksunõuded sisalduvad lisas 2 ning maksukohustused sisalduvad ka lisas 9.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.06.2018	30.06.2019
11219954	Tanassilma OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
10639832	Norbert AS	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11330077	Tammsaare Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11346090	Kerese Keskus OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11365130	Jõhvi Tsentraal OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11366112	EPF Portus OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11399264	EPF Metal OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11404388	EPF Papiniidu OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11365199	Jewe Keskuse OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	30.06.2018	30.06.2019
Tanassilma OÜ	542 919	542 919
Norbert AS	2 556	2 556
Tammsaare Ärimaja OÜ	1 048 557	1 048 557
Kerese Keskus OÜ	262 874	262 874
Jõhvi Tsentraal OÜ	857 556	857 556
JEWE Keskuse OÜ	0	0
EPF Portus OÜ	686 631	686 631
EPF Metal OÜ	2 556	2 556
EPF Papiniidu OÜ	1 817 775	1 817 775
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 221 424	5 221 424

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	30.06.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	333 200	0	333 200	0	
Seotud osapooled	333 200	0	333 200	0	2; 19
Intressinõuded	142 142	142 142	0	0	2; 19
Viitlaekumised	25 553	25 553	0	0	
Kokku muud nõuded	500 895	167 695	333 200	0	

	30.06.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	333 200	0	333 200	0	
Seotud osapooled	333 200	0	333 200	0	2; 19
Intressinõuded	125 497	125 497	0	0	2; 19
Viitlaekumised	33 863	33 863	0	0	
Kokku muud nõuded	492 560	159 360	333 200	0	

Seotud osapooltele antud laenud on antud konsolideerimisgrupi teistele ettevõtetele. Laenude intressidemäär on 5% ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2022.a.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2017	79 420 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 058 000
30.06.2018	80 478 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 768 000
30.06.2019	78 710 000

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 529 935	6 611 413
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-835 816	-568 602

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2019 ja 30.06.2018 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

1. hotellid - diskontomäär 8,5%-9,0%, vakantsusemäär 0%, 5-aastane rahavoo prognoos;
2. büroopinnad - diskontomäär 8,5%-9,25%, vakantsusemäär 5%-20%, 5-aastane rahavoo prognoos;
3. kaubanduspinnad - diskontomäär 9%-9,25%, vakantsusemäär 3,5%-7%, 5-aastane rahavoo prognoos;
4. lao- ja tootmispinnad - diskontomäär 9,0%, vakantsusemäär 0%-20%, 5-aastane rahavoo prognoos.

Kinnisvarainvesteeringute all on kajastatud järgmised objektid ja nende õiglased väärtused seisuga 30.06.2019:

1. Tori tn 2, Kuressaare väärtusega 10 390 000 EUR (30.06.18: 10 360 000 EUR);
2. Uus-Sadama tn 21/23/25, Tallinn väärtusega 7 000 000 EUR (30.06.18: 6 820 000 EUR);
3. Tammsaare tee 118d, Tallinn väärtusega 12 100 000 EUR (30.06.18: 12 760 000 EUR);
4. Keskväljak 1a, Jõhvi väärtusega 8 610 000 EUR (30.06.18: 9 180 000 EUR);
5. Vana Narva mnt 30/1, Maardu väärtusega 4 760 000 EUR (30.06.18: 5 190 000 EUR);
6. Põikmäe tn 9/ Piirimäe tn 11, Piirimäe tn 13A, Linamäe tn 5/Põikmäe tn 4 ja Põimäe tn 2, Tännassilma küla väärtusega 9 600 000 EUR (30.06.18: 9 838 000 EUR);
7. Papiniidu 5, Pärnu väärtusega 11 200 000 EUR (30.06.18: 11 190 000 EUR);
8. Narva mnt. 8, Narva mnt. 4b ja Raudtee 3 Jõhvis väärtusega 10 550 000 EUR (30.06.18: 10 500 000 EUR);
9. Kerese 3/ Kosmonaudi 4, Narva väärtusega 4 500 000 EUR (30.06.18: 4 640 000 EUR).

Kõikidele kinnistutele on seatud SEB Pank AS kasuks hüpoteek kogusummas 103 530 069 EUR (lisa 8).

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta lisa 10 ning haldamiskulude kohta lisa 12. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 11 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 15.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Kasutusrenditulu	6 529 935	6 611 413
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	78 710 000	80 478 000
Kokku	78 710 000	80 478 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
Pangalaen	38 553 445	2 033 304	36 520 141	0	6M Euribor + 2,25%	EUR	27.06.2022	
Emaettevõtte laen	869 453	0	869 453	0	3%	EUR	30.06.2022	19
Pikaajalised võlakirjad kokku	39 422 898	2 033 304	37 389 594	0				
Laenukohustised kokku	39 422 898	2 033 304	37 389 594	0				

	30.06.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	40 557 333	2 033 304	38 524 029	0	6M Euribor + 2,25%	EUR	27.06.2022	
Emaettevõtte laen	3 693 260	0	3 693 260	0	3%	EUR	30.06.2022	19
Pikaajalised laenud kokku	44 250 593	2 033 304	42 217 289	0				
Laenukohustised kokku	44 250 593	2 033 304	42 217 289	0				

2017/2018 aruandeaastal on refinantseeritud kõikide tütarettevõtjate pangalaenud ning uueks laenuvõtjaks on EPF Neli OÜ. Lisaks on sõlmitud intressiriski vähendamiseks swapi lepingud SEB Pank AS-iga ning Swedbank AS-iga. Lepingud on sõlmitud järgmiste tingimustega:

1. tähtaeg 28.06.2022 (Swedbank AS) ja 27.06.2022 (SEB Pank AS);
2. fikseeritud intressimäär 0,16% (Swedbank AS) ja 0,306% (SEB Pank AS);
3. nominaalsummad 20 300 000 EUR (Swedbank AS) ja 20 121 195 EUR (SEB Pank AS).

SEB Pank AS kasuks on seatud konsolideerimisgrupi kinnistutele hüpoteek kogusummas 103 530 069 EUR (lisa 6).

Täiendav informatsioon emaettevõtjalt saadud laenult on toodud lisas 19. Täiendav informatsioon intressikulude osas lisas 16.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	160 991	160 991	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 017	4 017	0	0	
Maksuvõlad	128 540	128 540	0	0	3
Muud võlad	1 212 254	50 562	1 005 601	156 091	
Intressivõlad	11 650	11 650	0	0	
Muud viitvõlad	1 200 604	38 912	1 005 601	156 091	
Saadud ettemaksed	225	225	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 506 027	344 335	1 005 601	156 091	

	30.06.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	394 384	394 384	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 570	4 570	0	0	
Maksuvõlad	133 242	133 242	0	0	3
Muud võlad	651 341	85 200	411 596	154 545	
Intressivõlad	46 957	46 957	0	0	
Muud viitvõlad	604 384	38 243	411 596	154 545	
Saadud ettemaksed	405	405	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 183 942	617 801	411 596	154 545	

Võlad tarnijatele sisaldavad võlgnevust seotud osapooltele 353 964 EUR (30.06.17: 217 361 EUR) lisa 19.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Pangalaenu intressid summas 4 162 EUR (30.06.18: 4 473 EUR)
2. Seotud osapooltele intressid summas 7 488 EUR (30.06.18: 42 484 EUR)

Muude viitvõlgade all on kajastatud:

1. Üürilepingutest tulenevad tagatisrahad summas 533 152 EUR (30.06.18: 519 379 EUR), mis kuuluvad tagasimaksmisele üürilepingute lõppemisel. Üürilepingud on tähtajaga kuni 2031.a.
2. intressiriski vähendamiseks sõlmitud swap-lepingute turuväärtused summas 628 540 EUR (30.06.18: 46 762 EUR).

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 539 290	6 604 220
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 539 290	6 604 220
Kokku müügitulu	6 539 290	6 604 220
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	6 469 856	6 519 182
Vahendatavad teenused	9 355	23 213
Bussijaama peatumistasud ja reklaamitasud	60 079	61 825
Kokku müügitulu	6 539 290	6 604 220

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 6.

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	270 000	1 400 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	25 470	1 445
Muud	0	79
Kokku muud äritulud	295 470	1 401 524

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 6.

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-34 957	-29 837	
Tööjõukulud	-23 959	-23 563	14
Kindlustus	-22 440	-24 346	
Hoonete remont ja haldus	-754 460	-490 856	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-835 816	-568 602	

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 6.

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-10 440	-17 577	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-226 396	-23 794	
Tööjõukulud	-13 159	-13 194	14
Amortisatsioonikulud	-263	-633	
Muud	-41 734	-41 477	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-312 469	-461 939	
Kokku üldhalduskulud	-604 461	-558 614	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Palgakulu	-23 579	-23 618	
Sotsiaalmaksud	-7 980	-8 075	
Muud	-5 559	-5 064	
Kokku tööjõukulud	-37 118	-36 757	12; 13
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	1	1	

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-2 038 000	-342 000	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-652	
Muud	-3 653	-3 297	
Kokku muud ärikulud	-2 041 653	-345 949	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Intressikulu laenudelt	-1 053 281	-960 504
Kokku intressikulud	-1 053 281	-960 504

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2018/2019
 Pangalaenu intress 996 085 (lisa 8)
 Emaettevõtte laenu intress 57 196 (lisa 19)
 Kokku: 1 053 281 EUR

Aruandeperiood 2017/2018
 Pangalaenu intress 790 232 (lisa 8)
 Emaettevõtte laenu intress 170 272 (lisa 19)
 Kokku: 960 504 EUR

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	16 642	40 013	19
Muud intressitulud	429	530	
Kokku intressitulud	17 071	40 543	

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-71
Intressi swap lepingu ümberhindluse kasum (kahjum)	-581 777	-46 762
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-581 777	-46 833

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2019		30.06.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	876 940	0	4 077 221
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	475 341	75 885	458 698	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 098	0	11 023

Ostud ja müügid

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	171 431	304 943
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	83 342	73 532

Nõuded seotud osapoolte vastu koosnevad antud laenudest teistele samasse konsolideerimisgruppi ettevõtjatele 333 200 EUR (30.06.18: 333 200 EUR) ja intresside nõudest 142 141 EUR (30.06.18: 125 498 EUR), lisa 2 ja 5.

Kohustused seotud osapoolte vastu koosnevad:

- 1) laenust emaettevõttele summas 869 453 EUR (30.06.18: 3 693 260 EUR). Saadud laenu intressimäär on 3% ja tagasimakse tähtaeg on 30.06.2022.a, lisa 8;
- 2) emaettevõtjalt saadud laenult arvestatud intressidest summas 7 487 EUR (30.06.18: 42 484 EUR);
- 3) emaettevõtjalt ostetud teenuste eest tasumata arvetest summas 75 885 EUR (30.06.18: 341 477 EUR);
- 4) tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 9 098 EUR (30.06.18: 11 023 EUR).

2018/2019 tehingute selgitused

- 1) emaettevõtelt saadud laenult arvestati intresse kokku 57 196 EUR (2017/2018: 170 272 EUR) lisa 16, ning tasuti intresse summas 92 193 EUR (2017/2018: 145 997 EUR);
- 2) emaettevõtelt saadud laenu tagasati summas 2 823 807 EUR (2017/2018: 3 142 430 EUR);
- 3) teistele konsolideerimisgruppi ettevõtetele antud laenudelt arvestati intresse kokku 17 071 EUR (2017/2018: 40 013 EUR) lisa 17.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	30.06.2019	30.06.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 515 970	178 571
Nõuded ja ettemaksed	3 850 939	3 863 676
Kokku käibevarad	6 366 909	4 042 247
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 221 424	5 221 424
Nõuded ja ettemaksed	44 953 430	51 692 374
Kokku põhivarad	50 174 854	56 913 798
Kokku varad	56 541 763	60 956 045
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 033 304	2 033 304
Võlad ja ettemaksed	16 778	50 100
Kokku lühiajalised kohustised	2 050 082	2 083 404
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	37 389 594	42 217 289
Võlad ja ettemaksed	628 540	46 762
Kokku pikaajalised kohustised	38 018 134	42 264 051
Kokku kohustised	40 068 216	44 347 455
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 572	2 572
Ülekurss	5 927 613	5 927 613
Kohustuslik reservkapital	767	767
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 677 638	10 352 849
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-135 043	324 789
Kokku omakapital	16 473 547	16 608 590
Kokku kohustised ja omakapital	56 541 763	60 956 045

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Üldhalduskulud	-53 558	-49 145
Muud äritulud	0	107 300
Muud ärikulud	0	-3
Kokku ärikasum (-kahjum)	-53 558	58 152
Intressitulud	1 557 125	488 845
Intressikulud	-1 056 833	-174 745
Muud finantstulud ja -kulud	-581 777	-46 833
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-135 043	325 419
Tulumaks	0	-630
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-135 043	324 789

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-53 558	58 152
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	35 661	-7 916
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	31 403	-5 478
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-630
Kokku rahavood äritegevusest	13 506	44 128
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	0	-40 691 261
Antud laenude tagasimaksed	6 738 944	511 313
Laekunud intressid	1 534 202	61 072
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 273 146	-40 118 876
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	40 557 333
Saadud laenude tagasimaksed	-4 857 111	-420 605
Makstud intressid	-1 092 142	-135 561
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 949 253	40 001 167
Kokku rahavood	2 337 399	-73 581
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	178 571	252 222
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 337 399	-73 581
Valuutakursside muutuste mõju	0	-70
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 515 970	178 571

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2017	2 572	5 927 613	767	10 352 849	16 283 801
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	324 789	324 789
30.06.2018	2 572	5 927 613	767	10 677 638	16 608 590
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-135 043	-135 043
30.06.2019	2 572	5 927 613	767	10 542 595	16 473 547

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.09.2019

EPF Neli OÜ (registrikood: 11240865) 01.07.2018 - 30.06.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	01.10.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EPF Neli OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud EPF Neli OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 30.06.2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 30.06.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeauditori number 606

KPMG Baltics OÜ

Auditioretevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

01.10.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

EPF Neli OÜ (registrikood: 11240865) 01.07.2018 - 30.06.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	01.10.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 535 439
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 666 815
Kokku	37 202 254
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	37 202 254
Kokku	37 202 254

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
East Capital Property Fund AB		Rootsi	2572 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406650
Faks	+372 6406660
E-posti aadress	realestatebaltic@eastcapital.com